

# BUROCRACIA SIN FRENO: MÁS DE 30 LOTEOS “FREEZADOS” POR LA MUNICIPALIDAD

La problemática que enfrentan quienes deciden generar nuevos loteos dentro del ejido urbano de la ciudad de Córdoba no dista mucho de la que padecen los desarrollistas o inversores privados a la hora de construir edificios: la burocracia y la innumerable cantidad de trámites sin una centralización adecuada.



Por José del Franco / @josedelfranco

La mayoría de los casos son emprendimientos enmarcados en diferentes convenios público-privados que aún no tienen el visto bueno para comenzar a ser desarrollados. De hecho, sólo en corredores como Camino a San Carlos, San Antonio y 60 Cuadras, unos 15 nuevos emprendimientos (loteos) esperan el ok de la Municipalidad.

En ese sentido, autoridades de la Cámara de Desarrollistas Urbanos de Córdoba vienen trabajando en un plan de acción que presentarán a las autoridades municipales con el fin de encontrar una solución a la problemática. “Hace una semana nos reunimos con especialistas y ex funcionarios buscando las causas y sus posibles soluciones”, explica César Martínez, presidente de CEDUC, acotando que están previstas más reuniones. Si bien la problemática no es nueva, la mayor preocupación radica en la chance de quedar excluidos o marginados de las diferentes líneas

de créditos hipotecarios lanzadas tanto por el Gobierno Nacional como por la banca privada.

## Escriturar en tiempo y forma, misión imposible

Al hablar de plazos, las fuentes consultadas por **Punto a Punto** aseguran que si se trata de un predio en el que la ordenanza permite llevar a cabo un loteo, “los trámites de prefactibilidad no llevan menos de 95 días. A eso hay que sumarle entre cinco a seis meses para lograr la factibilidad”. Posteriormente, el tiempo para la ejecución con las habilitaciones correspondientes para obras de infraestructura (incluyendo a EPEC y Ecogas), implica no menos de tres años para escriturar.

“Con este esquema, quienes deciden construir en la ciudad de Córdoba se quedan afuera de los créditos hipotecarios. Es una triste realidad”, señalan las fuentes.

“Los trámites tienen que ser más expeditivos. De esa forma, las empresas proveedoras de servicios vinculadas a la construcción no darían abasto”, agregan. “No sólo estamos perdiendo la posibilidad de generar mano de obra y venta de materiales, sino que también la Municipalidad se pierde la chance de generar ingresos adicionales por impuestos. No es lo mismo tributar por un lote que hacerlo por metros construidos”, agregaron. Este medio intentó comunicarse en reiteradas oportunidades con funcionarios del área de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba sin obtener respuestas.

## El impacto sobre la economía de Córdoba

Un análisis elaborado por la consultora Economic Trends para **Punto a Punto** indica que si los nuevos créditos hipotecarios sólo permitieran recuperar el nivel de fines de los '90,

**SOLUCIONES  
AL ALCANCE  
DE TU EMPRESA.**



ADMINISTRACIÓN  
DE DOCUMENTOS



SERVICIO INTEGRAL  
DE DIGITALIZACIÓN



SignBox  
FIRMA DIGITAL



**OneBox**  
Soluciones IoT

Córdoba: Ruta 19 Km. 3 y 1/2 - (0351) 4961518/1523 • Rosario: Oroño y Ombú - (0341) 4624567 • Buenos Aires: Perú 277 Piso 4 Oficina 1 - (011) 5032-2355

el stock de préstamos hipotecarios a personas físicas destinados a vivienda podría multiplicarse por 12, con un incremento, a valores actuales, de US\$ 20.155 millones.

Si la provincia de Córdoba lograra participar de ese proceso de mayor otorgamiento en proporción a su tamaño relativo (8.25% si se toma la población del último Censo como criterio de tamaño), debería recibir a valores actuales, alrededor de US\$ 1.663 millones. Con estos números, la consultora estima hipótesis de mínima y de máxima respecto a valores adicionales: desde US\$ 1.223 millones a US\$ 2.078 millones.

“La ciudad de Córdoba corre, en este sentido, un riesgo adicional, ya que muestra mayores demoras en escrituración de lotes que localidades del interior provincial, a tal punto que durante los últimos cinco años ha ido perdiendo ritmo de construcción en manos de otras localidades”, explican desde la consultora.

## Ciudad vs. interior

Hay otro dato que evidencia el impacto de la burocracia en la ciudad de Córdoba: según el Sistema Estadístico de la Construcción Privada, del Foro de la Construcción Privada de Córdoba (y del Sistema Estadístico de la Ciudad de Córdoba), a partir de las estadísticas

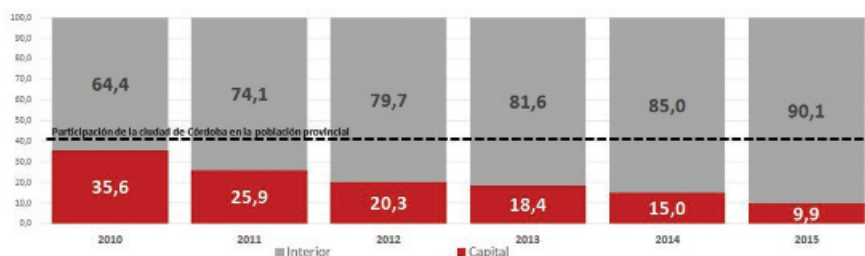
de iniciación de nuevos proyectos inmobiliarios, construidas con información del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba y del Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba, las superficies de nuevas viviendas unifamiliares en la ciudad capital equivalían al 35,6% del total provincial en 2010, porcentaje que fue reduciéndose a 25,9% en 2011, 20,3% en 2012, 18,4% en 2013, 15% en 2014 y 9,9% en 2015 (ver cuadro).

“Sin demoras burocráticas que perjudiquen de manera diferencial a la ciudad de Córdoba, de los US\$ 1.663 millones de préstamos hipotecarios que podría recibir la provincia de Córdoba bajo los supuestos analizados previamente, la ciudad capital debería recibir, por peso poblacional, unos US\$ 668 millo-

nes (40,2% del total). Si recibiera, en cambio, préstamos hipotecarios en la proporción en que recibió nuevas superficies de construcción de viviendas unifamiliares durante los últimos tres años (14,4% del total) perdería entonces unos US\$ 429 millones”, pronostican desde Economic Trends.

Con un dólar a \$ 15, un costo de construcción de \$ 13.500 por m2 (Sistema Estadístico de la Construcción Privada), suponiendo viviendas de 120 m2, se trata de una pérdida de alrededor de 4.000 viviendas, “con impacto sobre alrededor de 16.000 personas que terminen construyendo y residendo en el interior provincial, a pesar de haber sido la ciudad de Córdoba su primera opción”, sentencian.

**La participación decreciente de la ciudad de Córdoba en la construcción de viviendas**  
% de participación - m3 de nuevos proyectos de construcción de viviendas unifamiliares



Fuente: Economic Trends con datos del Sistema Estadístico de la Construcción Privada de Córdoba



**KAMIL, DE CÓRDOBA**  
**AL PAÍS**



**Franquicias Disponibles**



[www.kamil.com.ar](http://www.kamil.com.ar)